

Toelichting
wijzigingsplan “Beijaartshoeve
Woensdrecht”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2015-03-26
Plan identificatie: NL.IMRO.0873.HOWOxBP111xWYZIx07-VG01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht'
Opdrachtgever:	Boerderijcamping Beijaartshoeve Dorpsstraat 51 4634 TN Woensdrecht
Ontwerp:	 Minnelingsebrugstraat 4a 4885 KP ACHTMAAL Tel: 076-5990340 Fax: 076-5984675 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	111410
Rapportnummer	111410.01
Datum:	26 maart 2015
Status:	vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke structuur.....	6
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Europees- en rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijke beleid	19
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	23
4.1	Gewenste ruimtelijke structuur	23
4.2	Uitgangspunten met betrekking tot de functionele structuur	23
4.3	Milieu- en overige aspecten	23
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	30
5.1	Nieuwe ontwikkelingen	30
5.2	Parkeren/verkeer	31
5.2	Landschappelijke inpassing	31
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving.....	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Algemene toelichting verbeelding	33
6.3	Algemene toelichting regels	33
6.4	Toelichting bestemmingen	33
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak	36
Bijlagen		
1.	Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap	
2.	Vooroverlegreactie, waterschap Brabantse Delta, 17 oktober 2014	
3.	Nota zienswijzen wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht'	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 1991 heeft de Familie Kuijlen naast de boerderij op de locatie Dorpsstraat 51 te Woensdrecht een minicamping opgericht. Dit omdat de inkomsten uit de bestaande boerderij onvoldoende was om in het levensonderhoud van de familie Kuijlen te voorzien. Inmiddels is deze minicamping uitgegroeid tot een midicamping met een aantal faciliteiten zoals een campingwinkel en receptie. Op de midicamping is er plaats voor 40 standplaatsen. De agrarisch activiteiten op de locatie zijn zodanig beëindigd.

Het voornemen is om de midicamping te laten uitgroeien naar een recreatiebedrijf. Op de locatie zullen meerdere activiteiten en faciliteiten worden aangeboden zodat voorzien kan worden in een volledige dagopvang. De camping wordt uitgebreid van 40 standplaatsen naar 50 standplaatsen. De campingwinkel wordt gesloten.

De locatie Dorpsstraat 51 te Woensdrecht is bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het initiatief is om deze bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie'. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke deze wijziging mogelijk maakt, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 januari 2014 een standpunt ingenomen om in principe medewerking te verlenen aan bovenstaand initiatief, mits voldaan wordt aan alle gestelde eisen.

1.2 Plangebied

De locatie van de Boerderijcamping Beijaartshoeve is gelegen aan de Dorpsstraat 51 te Woensdrecht. Het plangebied ligt in het overgangsbied van de kern naar het buitengebied. De kern Woensdrecht maakt deel uit van de gemeente Woensdrecht, hier vallen onder ander ook de dorpskernen Putte, Hoogerheide, Huijbergen en Ossendrecht onder. De gemeente Woensdrecht is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De percelen op de locatie zijn bekend onder de kadastrale gemeente WDT, sectie E nummer 0304, sectie E nummer 0008 en sectie G nummer 0876. In figuur 1 en 2 wordt de planlocatie weergegeven op de topografische kaart en de luchtfoto.



Figuur 1: topografisch kaart met daarop de planlocatie aangegeven

Figuur 2: Luchtfoto met daarop aangegeven de planlocatie

1.3 Doel

Met het voorliggende wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht' is het doel het bieden van een juridisch kader voor het wijzigen van de vigerende bestemming in een recreatieve bestemming. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie'.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied'

- vaststelling door de gemeenteraad op 17 februari 2011

en het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied, 3^e herziening', is op 27 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de randvoorwaarden met betrekking tot het plan. De planbeschrijving wordt weergegeven in hoofdstuk 5. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt aan Dorpsstraat 51 te Woensdrecht. De planlocatie ontsluit zich via een stuk eigen weg welke zijn aansluiting vindt aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een lokale verbindingsweg die zorgt voor de aansluiting tussen Woensdrecht en Hoogerheide. De Dorpsstraat is een belangrijke ontsluitingsweg van Woensdrecht welke overgaat in de Nieuweweg. In figuur 3 is de verkeersstructuur weergegeven in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 3: verkeersstructuur in de omgeving van de planlocatie

2.1.2 Groenstructuur

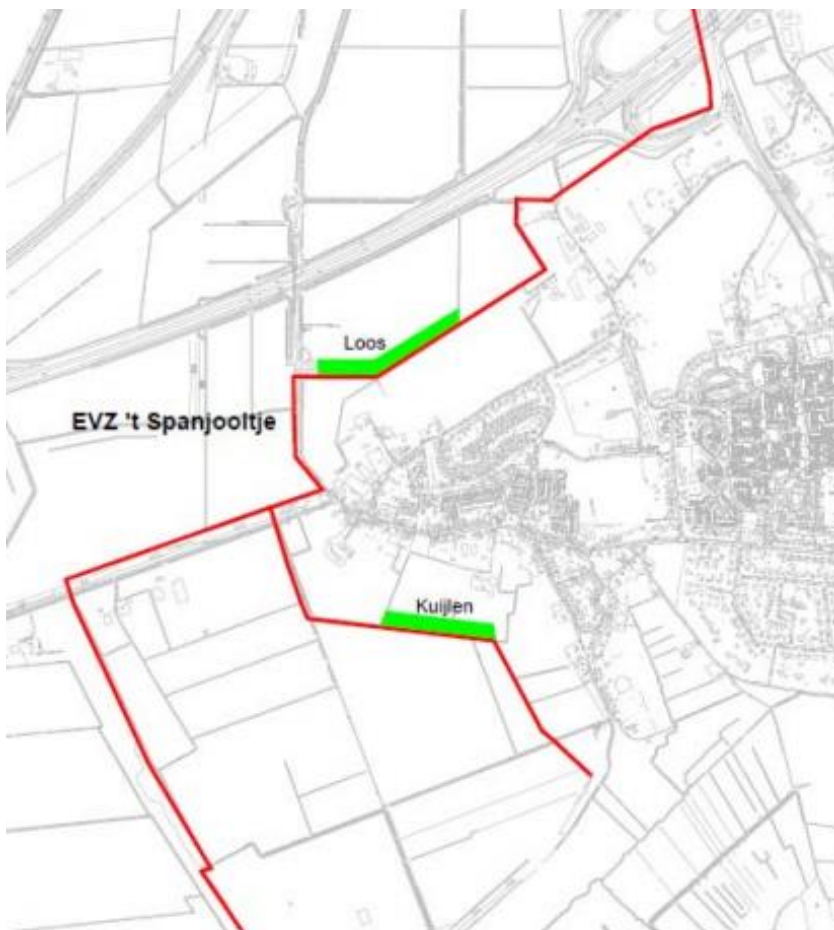
De groenstructuur in het gebied rondom de planlocatie bestaat voornamelijk uit wei-, en akkerlanden, die worden gebruikt voor de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving. Vanuit de achterkant van de locatie Dorpsstraat 51 is een ruim uitzicht naar het achter gelegen landschap. In de omgeving van de planlocatie zijn hier en daar bomenrijen aanwezig.

De groenstructuur op het eigenterrein bestaat veelal uit geschoren gras en aangelegd met klein groen en bomenrijen. Het campingterrein is in particulier eigendom en in eigen beheer. In figuur 4 is de groenstructuur van de planlocatie weergegeven.

Momenteel wordt de ecologische verbindingzone 't Spanjoeltje aangelegd. In figuur 5 is de verbindingzone getoond. Het gaat om de realisatie van twee ecologische stapstenen door middel van het graven van poelen en bloemrijke grenslanden langs perceelgrenzen en erven. . Ter hoogte van de planlocatie is met groen de poel aangegeven.



Figuur 4: Groen- en waterstructuur



Figuur 5: Ligging ecologische verbindingzone 't Spanjootje

2.1.3 *Bebouwingsstructuur*

De bebouwingsstructuur aan de Dorpsstraat bestaat vooral uit lintbebouwing. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande, - en rijtjeswoningen. De bebouwingsstructuur van de Dorpsstraat is georiënteerd op de Dorpsstraat. De locatie Dorpsstraat 51 is niet in het lint gelegen maar achter het lint.



Figuur 6: Bebouwingsstructuur

2.2 **Functionele structuur**

2.2.1 *Wonen*

De woningtypologie die voornamelijk voorkomt in de nabijheid van de planlocatie zijn burgerwoningen in de vorm van vrijstaande-, en rijwoningen.

2.2.2 *(Agrarische) bedrijven*

Binnen een straal van 200 meter vanaf het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Op de locatie Tuinstraat 10 is een fruitteler aanwezig, het bouwvlak ligt op een afstand van 60 meter van de planlocatie.

Aan de Dorpsstraat zijn diverse kleinschalige bedrijven aanwezig, zoals een detailhandel in vloerbedekking en gordijnen, eetgelegenheden, klusbedrijf.

2.2.3 *Maatschappelijke voorzieningen*

In de directe nabijheid van de planlocatie Dorpsstraat 51 is de Rooms-Katholieke Basisschool De Poorte aanwezig. In de nabijheid van de planlocatie is de Peuterspeelzaal De Heiderakkertjes gevestigd. Aangrenzend aan de planlocatie is het dorpspunt 't Blickvelt' aanwezig, dit is een maatschappelijke verzorging.

2.3 **Bestaande situatie**

In de bestaande situatie zijn 40 standplaatsen (inclusief 1 trekkershut en 2 stacaravans) aanwezig. In de boerderij zelf is de campingwinkel gevestigd, deze wordt in de nieuwe situatie beëindigd. Binnen de inrichting

zijn diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, die voor een gedeelte al ingezet zijn voor de recreatieve tak. Het agrarisch bedrijf is al zodanig beëindigd.



Figuur 7: bestaande situatie



Openloods



voormalig agrarisch bedrijfsgebouw



Trekkershut



Stacaravans

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Water*

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

3.1.4 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

3.1.5 Cultuurhistorie

Nota Belvédère

De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM (1999), is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Zowel het plangebied, als de gebieden daaromheen zijn niet aangewezen als Belvédère gebied, daarom hoeft niet verder te worden ingegaan op deze Nota Belvédère.

Verdrag van Valletta (Malta)

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het resultaat van de implementatie van het Verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend in Valletta in 1992. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente, als bevoegde overheid, een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. Via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (een wijzigingswet) is de Monumentenwet 1988 aangepast om dit te kunnen verankeren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane ontwikkeling.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

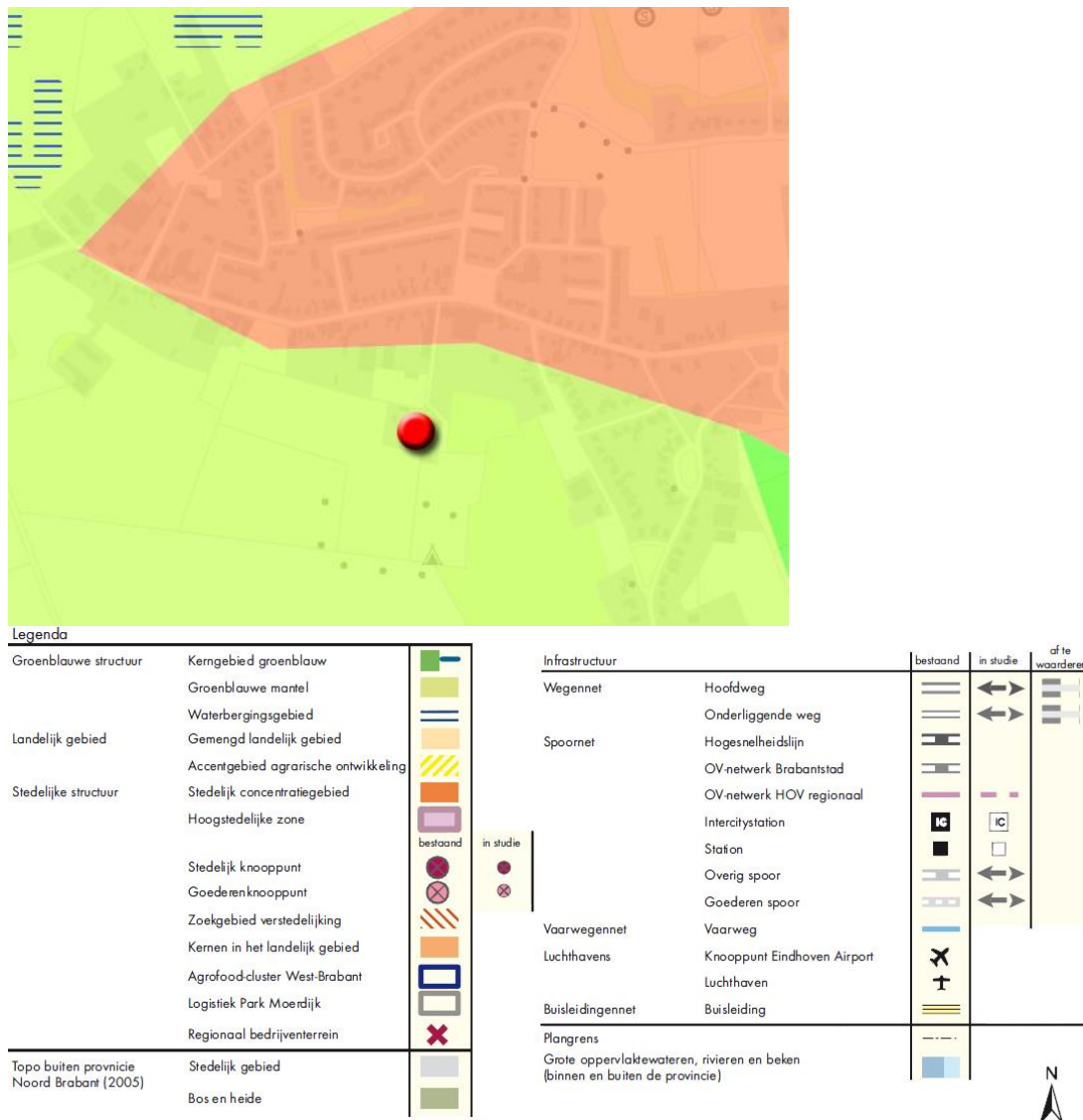
4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 7 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie valt onder de groenblauwe structuur, groenblauwe mantel.



Figuur 8: Uitsnede kaart behorende bij Structuurvisie ruimtelijke ordening 2012

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een ander functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur.

De provincie wil in de groenblauwe structuur het volgende bereiken:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit.
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken.
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/ of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem-, en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 51 is niet strijdig aan de uitgangspunten van de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en is op 19 maart 2014 inwerking getreden.

De Verordening ruimte richt zich tot gemeenten doordat de verordening regels bevat die een gemeente moet betrekken bij hun besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van het type regel heeft de gemeente meer/minder vrijheid om eigen beleid te voeren.



Themakaart stedelijke ontwikkeling

- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Regionaal bedrijventerrein
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Integratie stad-land



- Themakaart cultuurhistorie
- Aanduiding - Aardkundig waardevol
 - Aanduiding - Nieuwe Hollandse Waterlinie
 - Aanduiding - Complex van cultuurhistorisch belang
 - Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak



- Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines
- Aanduiding sanerings- en verplaatsingslocatie
 - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
 - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
 - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
 - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
 - Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
 - Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
 - Aanduiding - Teeltgebied Zundert
 - Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
 - Structuur - Gemengd landelijk gebied
 - Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
 - Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
 - Aanduiding - Beperkingen veehouderij



- Themakaart natuur en landschap
- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
 - Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
 - Aanduiding - Ecologische verbindingzone
 - Structuur - Groenblauwe mantel
 - Structuur - Ecologische hoofdstructuur

Figuur 9: Uitsneden kaarten behorende bij Verordening ruimte 2014

In figuur 8 zijn de uitsneden weergegeven van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014. Uit deze kaarten blijkt dat de planlocatie gelegen is in:

- cultuurhistorisch vlak;
- aardkundig waardevol gebied;

- groenblauwe mantel;
- ecologisch verbindingszone (voor een klein gedeelte);
- beperkingen veehouderij (voor een klein gedeelte).

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaan overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekers intensieve) recreatie.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Recreatieve en toeristische ontwikkelingen op bestaande locaties, zoals vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, zijn mogelijk als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De aardkundige waarden die binnen de provincie aanwezig zijn en de cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. De voorgestane ontwikkeling op de planlocatie vormen geen aantasting van de waarden die in het gebied aanwezig zijn. De aanwezige waarden blijven behouden.

Over een klein gedeelte van de planlocatie ligt de aanduiding ecologische verbindingszone. In artikel 11 zijn de regels opgesteld voor de ecologische verbindingszone. Een plan dient beperkingen te stellen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Er dienen regels opgenomen te worden voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

De aanleg van de ecologische verbindingszone komt niet op de aangegeven locatie, deze komt achter de camping te liggen. Momenteel wordt de zone aangelegd. Het voornemen is om een kaartaanpassing plaats te laten vinden, waardoor de ecologische verbindingszone verplaatst wordt naar het zuiden.

Artikel 6.10 lid 1

In artikel 6.10 lid 1 zijn regels opgenomen dat een plan dat gelegen is in de groenblauwe mantel kan voorziening in een vestiging van een niet-agrarische functie mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt; *Het omvang van het perceel bedraagt meer dan 5000 m², het bouwvlak van de voormalige agrarische bedrijfslocatie bedraagt 1,5 ha. In artikel 6.11 zijn afwijkende regels opgezet voor recreatiebedrijven.*
- b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken; *Op de locatie Beijaartshoeve is een agrarische functie aanwezig, welke omgezet wordt naar een recreatieve functie. De verordening gaat uit van de aanwezige functies, waar voorrang aan wordt gegeven boven de regels van de verordening ruimte.*
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; *Op de locatie Dorpsstraat 51 wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Uitbreiding van bebouwing is niet mogelijk ter hoogte van de aanduiding ecologische verbindingszone, gelet op het feit dat ter plaatse van de ecologische verbindingszone geen bouwvlak is gelegen. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de functies van de gebouwen, kortheidshalve wordt verwezen naar figuren 15,16 en 17 voor de indeling van de gebouwen en de locatie van de gebouwen op het terrein. .*
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; *Het recreatiebedrijf behoort tot de milieucategorie 3 volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In artikel 6.10 lid 2 is een afwijking opgenomen.*
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; *De Beijaartshoeve is een bedrijf, er wordt geen tweede bedrijf opgericht naast de Beijaartshoeve.*
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie; *Er wordt geen zelfstandige kantoorvoorziening voorzien binnen de Beijaartshoeve.*

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Er komt geen winkel op de locatie dus er is geen sprake van detailhandel. De winkel die aanwezig is wordt beëindigd.
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;
De omvang van het terrein van de Beijaartshoeve bedraagt meer dan 5000 m². In artikel 6.11 zijn specifieke regels opgenomen voor recreatiebedrijven.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Op de locatie Beijaartshoeve ontstaat geen grootschalige voorziening.

Artikel 6.10 lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
Het bedrijf valt onder milieucategorie 3. De Beijaartshoeve ligt op voldoende afstand van de omgeving. In paragraaf 4.3.4 wordt verder in gegaan op het aspect hinder.
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
Niet van toepassing. Het bedrijf is geen bedrijf wat past binnen een bedrijventerrein.
- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1 eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
Er wordt geen bebouwing toegevoegd, de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. De camping wordt uitgebreid met 10 standplaatsen. Hierdoor levert de beoogde ontwikkeling geen belemmering op voor de ecologische en landschappelijke waarden.
- d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
Artikel 3.1 wordt hierna behandeld.

Artikel 6.11

In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

- a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
De omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling bedraagt minder dan 1,5 hectare. Het maximum bebouwd oppervlak binnen het perceel bedraagt 1075 m². De maximale bebouwing wordt vastgelegd in de regels van het onderhavige plan.
- b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
Er zijn geen recreatiewoningen aanwezig en in de regels van het onderhavige plan is het niet mogelijk om recreatiewoningen op te richten.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit: artikel 3.1 en artikel 3.2

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening ruimte 2014 artikel 3.1 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
Zie landschapsplan voor landschappelijke inpasbaarheid.
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Wordt behandeld in lid 2 van artikel 3.1.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Op de locatie is in het vigerende bestemmingsplan een Agrarische bestemming met waarden – landschapswaarden aanwezig met daarop een bouwvlak. Het vigerende bouwvlak van circa 1,5 ha ligt niet geheel over het plangebied. Het zuidelijkste gedeelte waar de camping zich heeft gevestigd heeft enkel de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. De camping is in de bestaande situatie daar ook al aanwezig De bestaande regeling maakt dit al mogelijk.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
In de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden de bouw mogelijkheden verkleind, doordat het bouwvlak verkleind wordt van circa 1,5 ha naar circa 8557 m² en een maximaal bebouwd oppervlakte van 1075 m² is opgenomen op de verbeelding. Conform de huidige regeling is geen maximale grens aan bebouwing opgenomen. De gronden die gebruikt worden en ten dienste staan van de recreatieve bestemming, worden vergroot ten opzichte van het bestaande bouwvlak. In de bestaande situatie is al een camping aanwezig op de gronden, deze zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd als Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. In het wijzigingsplan Beijaarthoeve krijgt de camping een recreatieve bestemming. Het gedeelte wat gebruikt wordt voor recreatieve daginvulling zoals boerengolf en tevens gebruikt wordt als weide was in het ontwerp wijzigingsplan bestemd als recreatieve bestemming, naar aanleiding van de zienswijze wordt dit gedeelte veranderd in een agrarische bestemming. Doordat de Beijaarthoeve zich nu meer kan gaan richten op de verblijfrecreatie, vervalt de dagrecreatieve daginvulling zoals de boerengolf, wat plaats vindt binnen de agrarische bestemming. De recreatieve bestemming wordt hierdoor verkleind en ontstaat er geen toename van het ruimtebeslag. In het vigerende bestemmingsplan is een agrarische bouwvlak van ca. 1,5 ha aanwezig. In de nieuwe situatie is er een recreatieve bestemming met een omvang van ca. 1,3 ha bestemd, waarvan een gedeelte van ca. 0,87 ha is bestemd met een bouwvlak. In de bijlage is de nieuwe verbeelding toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen uitbreiding bestaat van het ruimtebeslag.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een stedelijke ontwikkeling, dus de ladder van duurzame verstedelijking is hierbij niet van toepassing.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
Gebouwen zijn enkel op te richten in het bouwvlak. Door het bestaande bouwvlak te verkleinen van circa 1,5 ha naar circa 8557 m² en een maximaal bebouwd oppervlak op te nemen van 1075 m², wordt de bebouwing geconcentreerd op het plangebied en is het niet meer mogelijk om nog meer bebouwing op te richten dan noodzakelijk is. Bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hergebruikt.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan worden de bovengenoemde aspecten nader onderbouwd.

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan worden de bovengenoemde aspecten nader onderbouwd.
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
In hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan komt het parkeren en verkeer aan bod.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.
Niet van toepassing.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Om aan te tonen dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met voldoende investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap, is een berekening opgesteld. Voor de berekening wordt verwezen naar bijlage 1: 'Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap'. Voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Woensdrecht.

De voorgestane ontwikkeling op de planlocatie Dorpsstraat 51 is niet in strijd met de regels van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling op de planlocatie levert een positieve bijdrage aan de bestaande landschappelijke waarden en er wordt een agrarisch bedrijf dichtbij de kern beëindigd.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad van Woensdrecht heeft op 20 december 2001 de StructuurvisiePlus vastgesteld. De visie schetst een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2015. Het betreft een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

De StructuurvisiePlus uit 2001 heeft niet dezelfde juridische status als de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. De gemeente heeft dan op 14 mei 2009 de actualisatie van de StructuurvisiePlus (2009) vastgesteld. De actualisatie is beperkt tot het gebied van vigerend beleid en het actieprogramma. Er is geen nieuw beleid geformuleerd, hierdoor is de essentie en de uitwerking van de visie gelijk gebleven. De StructuurvisiePlus uit 2001 is ongewijzigd in zijn geheel opgenomen in de nieuwe geactualiseerde StructuurvisiePlus.

De huidige recreatie in Woensdrecht wordt gekenmerkt door een aantal verspreid gelegen kleinschalige voorzieningen, zoals campingterreinen, horecavoorzieningen en verder een aantal wandel- fiets- en ruiterspaden. Het beleid is erop gericht om zich veel meer als een toeristisch-recreatieve gemeente te profileren. De centrale gedachte hierbij is het actief recreëren in het groen.

Vanuit het programma wordt aangegeven voor welke functies ruimte moet worden gezocht in het structuurbeeld. Het betreft de programmaonderdelen volkshuisvesting, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, mobiliteit en landbouw. Voor het onderdeel recreatie geldt het volgende:

- Uitbouwen mogelijkheden voor extensieve recreatie. Onder andere door het verbeteren van wandel-, fiets- en ruiterspaden;

- Ontwikkelen van een ATB-route;
- Een of meer nieuwe recreatie attractiepunten;
- Uitbreidingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie om een kwaliteitslag mogelijk te maken;
- Benutten cultuurhistorische potentie.

De ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 51 past binnen de StructuurvisiePlus van de gemeente Woensdrecht. De gemeente Woensdrecht geeft in de StructuurvisiePlus aan dat zij verblijfsrecreatie de mogelijkheid wilt bieden om uit te breiden. Met de ontwikkeling op de locatie kan ingespeeld worden op de gedachten van actief recreëren in het groen.

3.3.2 Actualisatie bestemmingsplan buitengebied 3^e herziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met een bouwvlak en de aansluitende, als midicamping in gebruik zijnde gronden met de bestemming Agrarisch, te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van de vestiging van maximaal één recreatiebedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. groepsaccommodatie met een maximale oppervlakte van 750 m²;
2. minicamping;
3. midicamping i.c.m. dagrecreatieve voorziening;
4. bed & breakfast/gastenkamers;
5. toeristische appartementen;
6. dagrecreatieve voorziening met een maximale oppervlakte van 750 m²;
7. ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 100 m²;
8. combinaties van genoemde activiteiten zijn mogelijk tot een totaal oppervlak van maximaal 750 m², waarbij het oppervlak voor de minicamping, midicamping of groepsaccommodatie niet wordt meegeteld;

In paragraaf 5.1 wordt de beoogde ontwikkeling op de locatie omschreven. Hier is een globale indeling van de multifunctionele ruimte getoond. Ook wordt de globale indeling van de toeristische appartementen getoond.

hetgeen wordt vastgelegd in de regels behorend bij het wijzigingsplan;

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- b. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- c. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
In paragraaf 5.1 komt het kopje 'beëindiging agrarisch bedrijf' worden sub a, b en c behandeld.
- d. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
- e. het recreatiebedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
In paragraaf 5.2 komt het parkeren en het verkeer aan bod.
- f. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
Het agrarische bedrijf is beëindigd.
- g. een bedrijfsplan en een inrichtingsplan, inclusief een landschappelijke inpassing moet worden opgesteld;
De landschappelijke inpassing komt in paragraaf 5.3 aan bod.
- h. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende (agrarische) functies;
In paragraaf 4.3.4 wordt het aspect hinder omschreven.
- i. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
In paragraaf 4.3 worden de milieuaspecten behandeld.
- j. aangetoond wordt de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
In paragraaf 4.3 worden de milieuaspecten behandeld.
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidszone - weg';
Niet van toepassing.
- l. de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidszone - windturbinepark';
Niet van toepassing.
- m. de gronden niet zijn gelegen binnen de 'geluidszone - industrie';
Niet van toepassing.

- n. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.
In paragraaf 4.3.6 komt het aspect water aan bod.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplankaart

3.3.3 Nota toeristisch beleid Brabantse Wal

De gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom en Steenbergen hebben alle de ontwikkeling van hun toeristisch aanbod tot belangrijk aandachtspunt van hun beleid gemaakt. De gemeenten hebben geconstateerd dat door samenwerking meer effecten gerealiseerd worden. Om die reden is op 1 juli 2008 de toeristische samenwerkingsovereenkomst tussen de drie gemeenten ondertekend. Het doel van de afzonderlijke beleidsdocumenten en de samenwerkingsovereenkomst is dat de drie gemeenten aantrekkelijker worden voor toerist en recreant waardoor de economische betekenis van de recreatieve sector in het gebied toeneemt.

Deze nota geeft inhoud aan de gezamenlijke opgave op het gebied van toerisme en recreatie, zoals verwoord in de verschillende individuele beleidsdocumenten en de toeristische samenwerkingsovereenkomst.

De Brabantse Wal moet een plek worden waar bewoners, bezoekers en bedrijven alle voordelen van het bijzondere landschap en unieke ligging optimaal kunnen benutten en ervaren. Ieder gebied bezit een bepaalde kwaliteit welke wordt ondersteund door thema's per gebied zoals water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Door samenwerking hopen de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen en Woensdrecht te bereiken dat de bestedingen aan het toeristisch recreatief product op de Brabantse Wal toenemen. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

- toename bekendheid
- meer bezoekers trekken
- vergroten herkenbaarheid
- verhogen gastvrijheid
- verhogen toegankelijk
- verhogen kwaliteit verblijf
- verhogen samenwerkingsbewustzijn

De planlocatie Dorpsstraat 51 is gelegen in De Brabantse Wal. De ontwikkelingen op de planlocatie passen binnen de Nota toeristisch beleid Brabantse Wal. De planlocatie draagt bij aan de aspecten die van belang zijn zoals hierboven genoemd.

3.3.4 iDOP Woensdrecht

Het iDOP Woensdrecht is op 11 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het iDOP bevat de ontwikkelingsvisie van en voor Woensdrecht en een praktische agenda waarin voor middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd.

In de huidige situatie is de boerderijcamping 'Beijaartshoeve' opgenomen als winkelvoorziening en horeca. Belangrijk doel is recreatieve aantrekkelijkheid van Woensdrecht te vergroten.

In de visie is Woensdrecht een levendig dorp. Enige mate van bedrijvigheid draagt bij aan deze levendigheid en moet dan ook voor Woensdrecht behouden worden. Woensdrecht voelt zich nog steeds sterk verbonden met het 'platteland' en de daarbij behorende bedrijvigheid. Een belangrijke opgave voor Woensdrecht is zorgen dat het platteland en landschap vitaal blijft zodat het ook in economisch opzicht van belang blijft. Vitale landbouw is de drager van het landschap. Voor een hoge maatschappelijke waarde van het buitengebied is de relatie tussen dorp en buitengebied van groot belang.

Drager van het landschap is een eigenstandige landbouw, maar er is daarnaast ruimte voor nieuwe functies op het vlak van verbrede landbouw en recreatie. De visie gaat uit van verbrede landbouwfuncties en functiegerichte recreatie. Dat wil zeggen voor bezoekers die heel gericht gebruik maken van recreatieve voorzieningen in het gebied,

De beoogde ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 51 past in de iDOP van de kern Woensdrecht. De ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid van de kern.

3.3.5 *Groenbeleidsplan Gemeente Woensdrecht*

In het groenbeleidsplan wordt de gewenste groenstructuur voor de kern Woensdrecht aangegeven. De planlocatie Dorpsstraat 51 ligt buiten de gewenste groenstructuur in de kern. In het beleidsplan zijn doelstelling opgenomen voor het buitengebied. Voor de ontwikkeling van het buitengebied zijn de hoofddoelstelling:

1. versterken van ecologische waarden;
2. behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden;
3. verbeteren van recreatieve structuren;

De planlocatie valt niet onder een gemeentelijk project. Op de locatie wordt wel landschappelijk ingepast op perceelniveau.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Ten opzichte van de ruimtelijke structuur verandert er niet veel. Op de bestaande locatie is al een boerderijcamping aanwezig welke blijft gehandhaafd. De ontwikkelingen op de locatie vinden plaats in de vorm van het wijzigen van het bestemmingsplan en het aanbieden van meerdere faciliteiten en dagrecreatie. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en hergebruikt.

4.2 Uitgangspunten met betrekking tot de functionele structuur

De functionele structuur van het voorgestane bedrijf verandert van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebedrijf. Het bedrijf bestaat uit de volgende onderdelen:

- de boerderijcamping met 50 standplaatsen (inclusief een trekkershut en twee stacaravans)
- caravan opslag in de open loods
- recreatieve activiteiten
- vier toeristische appartementen, welke gebruikt kunnen worden voor mindervalide
- multifunctionele ruimte voor recreatieve activiteiten zoals oud Hollandse spelletjes inclusief ondersteunende horeca van maximaal 100 m² en sanitaire voorzieningen.

4.3 Milieu- en overige aspecten

4.3.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Op de locatie blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. De bestaande bebouwing betreffen geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh en hoeft om deze reden niet getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wgh.

Op de planlocatie zijn geen geluidsverhogende activiteiten aanwezig die invloed hebben op de geluidgevoelige objecten in de nabije omgeving. Op de boerderijcamping zal alleen stemgeluid worden geproduceerd en er wordt geen muziek ten gehore gebracht. Stemgeluid veroorzaakt voor de omgeving geen onaanvaardbare hinder. Een akoestisch onderzoek wordt voor de ontwikkeling op de planlocatie daardoor niet noodzakelijk geacht.

4.3.2 Bodem

De bodemkwaliteit wordt door de ontwikkelingen op de planlocatie Dorpsstraat 51 niet verstoord. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd op de locatie, hierdoor wordt de grond niet geroerd. Doordat er geen activiteiten plaatsvinden in de bodem wordt een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

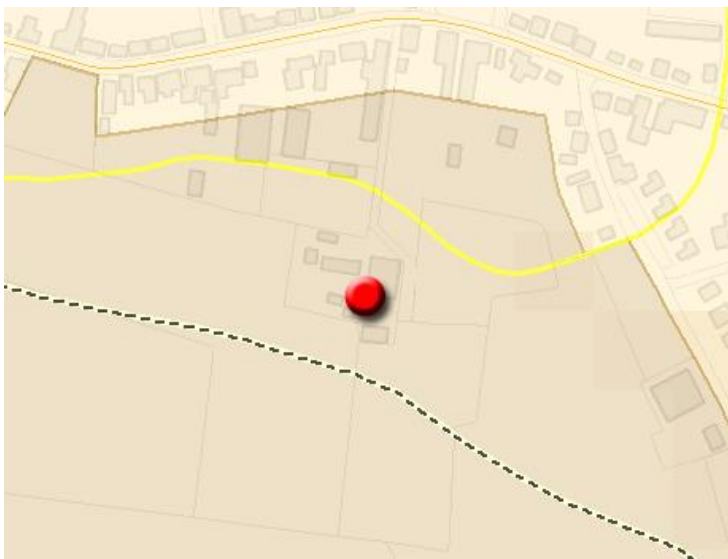
4.3.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de planlocatie Dorpsstraat 51 een lage indicatieve archeologische waarde aan. In figuur 10 is een uitsnede weergegeven van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Doordat er geen activiteiten plaatsvinden in de bodem die de waarde hiervan kunnen verstoren, en omdat er op de locatie een lage verwachtingswaarde geldt voor archeologische vondsten is een archeologisch onderzoek niet nodig.



Legenda

▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Cultuurhistorisch landschap



Cultuurhistorisch vlak



Archeologisch landschap



Complex van cultuurhistorisch belang



▼ Overige cultuurhistorische informatie

▼ Rijksinformatie

Rijksmonumenten



Beschermde stads- en dorpsgezichten



Archeologische monumenten



Indicatieve archeologische waarden



hoog / middelhoog

▼ Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

Historische geografie (vlak) buiten

de cultuurhistorische landschappen

Historische geografie (lijn)

— Zeer hoog

— Hoog

— Redelijk hoog

Monumentale bomen



Historisch groen



Zichtrelaties

— Zichtrelatie

— Eendenkooi

— Molenbiotoop

— Schootsveld

Overige bouwkunst



Historische stedenbouw

— Zeer hoog

— Hoog

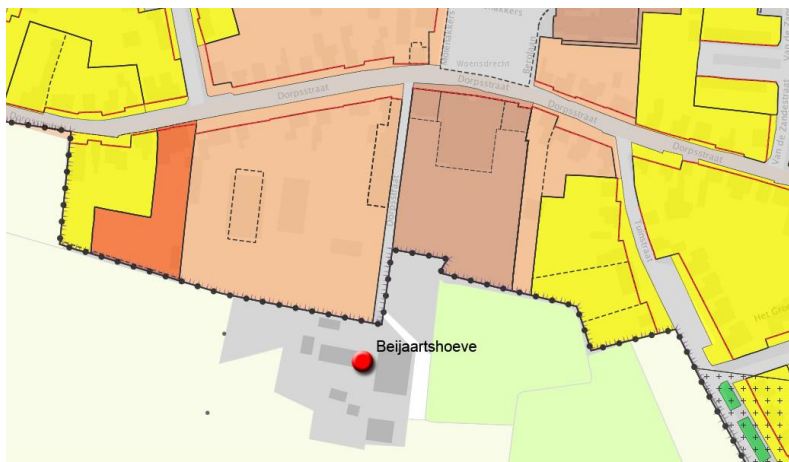
— Redelijk hoog

Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW2010), provincie Noord-Brabant

4.3.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Binnen de bestemming 'Gemengd -3' mogen bedrijven zich vestigen met een milieucategorie 1 en 2. Dit betekent dat maximale richtafstand van de aanwezige bedrijven 30 meter mag zijn. Momenteel zijn diverse bedrijven aanwezig. Het kampeerterrein is geen gevoelige functie, alleen de bedrijfswoning op het terrein Beijaartshoeve. De bedrijfswoning ligt op circa 20 meter tot het bestemmingsvlak 'gemengd-3'. Doordat het gebied een gemengd gebied is met diverse functies zoals horeca, wonen en kleinschalige bedrijvigheid kan het gebied beschouwd worden als 'omgevingstype gemengd gebied' volgens de publicatie van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtafstanden worden hierdoor gereduceerd van milieucategorie 2 naar milieucategorie 1. Dit betekent dat maximale richtafstand 10 meter bedraagt.



Figuur 12: Overzicht bestemmingen in de omgeving van de planlocatie

Er zijn geen bedrijven aanwezig, waar de beoogde ontwikkeling de bedrijfsvoering van belemmert. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering valt een kampeerterrein onder categorie 3.1 (50 meter). Geluid is hiervoor de grootste afstand. De dichtstbijzijnde gevoelige objecte ten opzichte van de planlocatie ligt op een afstand van meer dan 50 meter. Voorheen had de planlocatie de milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. Het woon-en leefklimaat van de omliggende gevoelige functies wordt hierdoor verbeterd. Hierbij wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

4.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Binnen een straal van 500 meter van de planlocatie bevinden zich geen risicovolle bebouwing, activiteiten dan wel infrastructuur die een belemmering kunnen vormen voor de planlocatie. In figuur 11 is de uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

4.3.6 Waterhuishouding

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en

grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

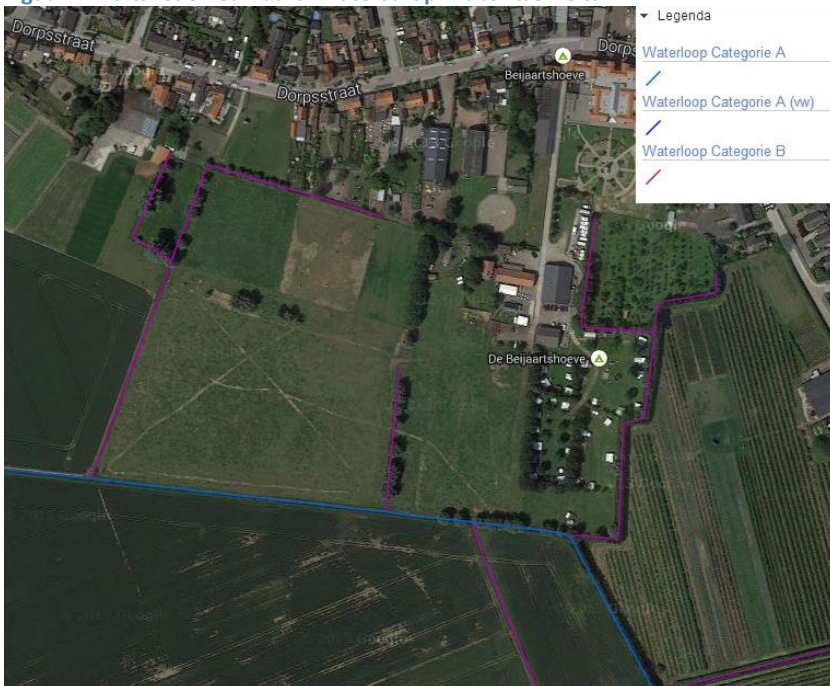
Een watertoets is noodzakelijk, het plan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

Grondwaterbeschermingsgebied:

Het plangebied is voor een gedeelte gelegen binnen een beperkt grondwaterbeschermingsgebied, zie figuur 12. Rond de locatie lopen waterlopen van categorie B. Aan de achterkant van het perceel loopt een waterloop categorie A, zie figuur 13.



Figuur 14: Uitsnede Keurkaart - waterschap Brabantse Delta



Figuur 15: Uitsnede legger - waterschap Brabantse Delta

Beschrijving huidige situatie

Binnen het plangebied zijn diverse gebouwen en verharding aanwezig.

Beschrijving nieuwe situatie

De bestaande bebouwing en verharding blijft gehandhaafd. De uitbreiding van de camping bedraagt 10 standplaatsen, deze zijn niet voorzien van een verhard oppervlak.

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De sanitaire voorzieningen worden op het bestaand rioleringsstelsel aangesloten.

Bij de ontwikkeling op de planlocatie vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats. Bij geen of een toename van minder dan 2000 m² is geen retentie benodigd.

4.3.7 Kabels en Leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding zullen de overige kabels en leidingen in beeld gebracht worden.

4.3.8 Flora en Fauna

De locatie vormt geen natuurlijke vindplaats van dier- en planten soorten van de habitatrictlijnen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet. Er worden op de planlocatie geen gebouwen en/of bomen gesloopt of gekapt.

Gelet op voorgestane ontwikkelingen kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

4.3.9 Luchtkwaliteit

Bij de start van een plan moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate bijdragen" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. De grens ligt op 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie PM10 en NO₂.

In de Regeling NIBM worden bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vast staat dat deze NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorieën vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM.

De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen.

De ontwikkeling op de planlocatie Dorpsstraat 51 valt niet onder een van de hierboven genoemde categorieën, maar is ook niet zonder meer te zeggen dat de ontwikkeling NIBM is. Daarom is een globale berekening nodig om te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is of niet.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool.

Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

Maximaal zal op de locatie 100 verkeersbewegingen op een weekdaggemiddeld zijn. Waarvan uitgegaan wordt van 5 % zwaar verkeer. De uitkomsten via de NIBM-tool met bovengenoemde gegevens zijn in figuur 14 weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 16: NIBM-tool, Ministerie VROM

4.3.10 Parkeren/verkeer

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte van een camping bestaan geen vaste kerncijfers. Bij de beoogde ontwikkeling wordt er vanuit gegaan van 1 parkeerplaats per verblijf. Op de camping zijn in totaal 50 standplaatsen x 1 parkeerplaats = 50 parkeerplaatsen. Het is mogelijk om op de standplaats te parkeren.

Daarnaast zijn binnen de inrichting 32 parkeerplaatsen aanwezig voor de dagrecreatie activiteiten.

Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Er is voldoende plaats om op eigen terrein te parkeren.

Verkeer

De planlocatie is gelegen aan een doodlopende straat. De locatie wordt alleen gebruikt als bestemmingsverkeer van en naar de locatie. Op de locatie is voldoende ruimte om te keren.

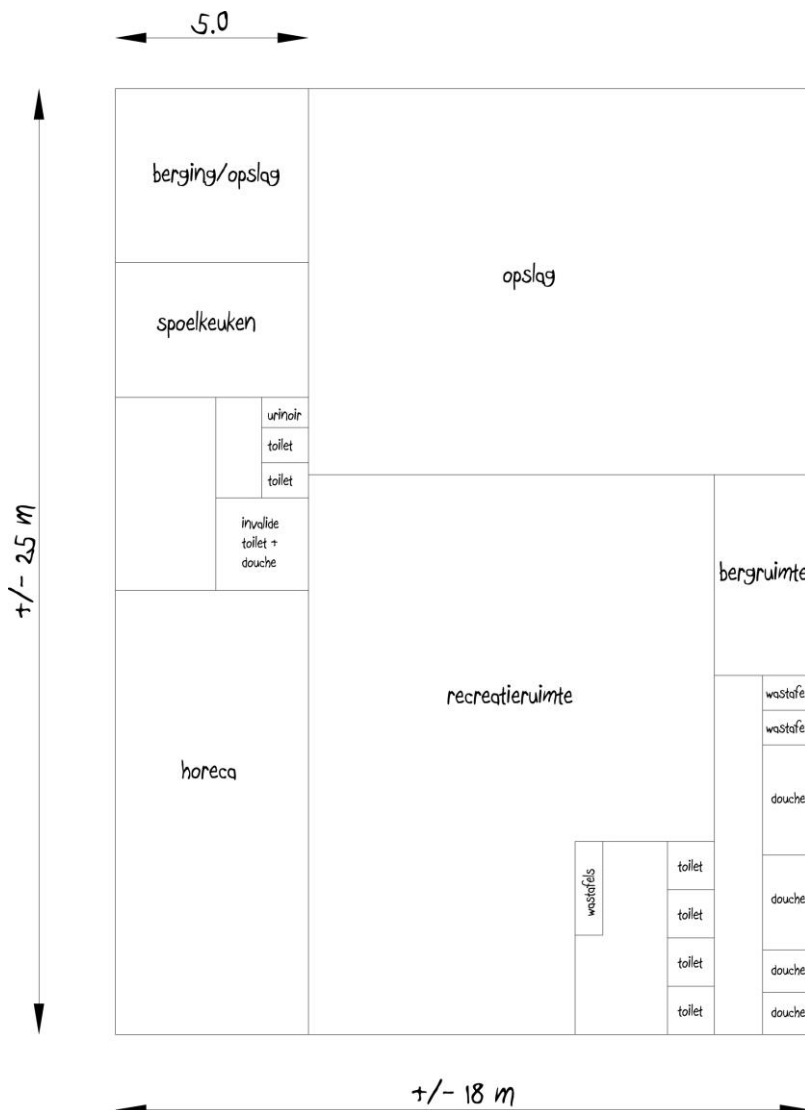
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Nieuwe ontwikkelingen

Recreatiebedrijf

Het initiatief is om op de planlocatie Dorpsstraat 51 de midcamping verder te ontwikkelen tot een recreatiebedrijf. Het aantal standplaatsen wordt verruimd van 40 standplaatsen naar 50 standplaatsen. De bebouwing op de locatie blijft gehandhaafd. Verder wordt een gedeelte van de bestaande schuur die nu in gebruik is als recreatieruimte omgevormd tot multifunctionele ruimte. Binnen de multifunctionele ruimte mag maximaal 100 m² aan ondersteunende horeca aanwezig zijn.

Op de locatie gaan verschillende dagvullende activiteiten aangeboden worden. Hierbij kan men denken aan fietsenverhuur, springmatras, kinderpartijen en een multifunctionele ruimte die kan worden gebruikt bij binnenactiviteiten. Deze activiteiten kunnen worden aangeboden als arrangementen in samenwerking met andere lokale ondernemingen.

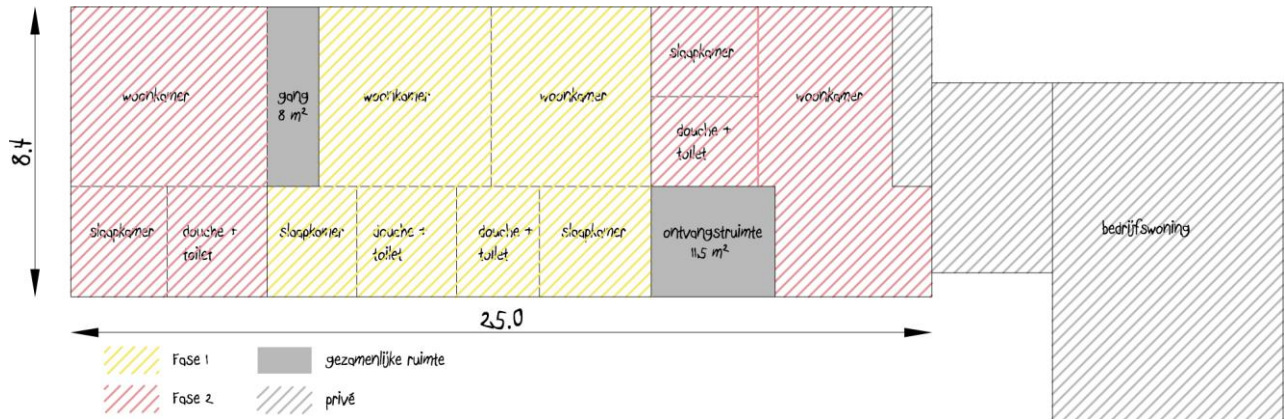


Figuur 17: globale indeling multifunctionele ruimte

Toeristische appartementen

Waar de campingwinkel was gevestigd op de Beijaartshoeve is het initiatief om vier toeristische appartementen op te richten, die geschikt zijn voor mindervalide. Er mogen maximaal 5 toeristische appartementen aanwezig zijn, waarbij elk appartement maximaal een oppervlakte van 50 m² mag hebben. In

totaal mogen in de 5 toeristische appartementen 10 personen verblijven. De appartementen worden in twee fasen gerealiseerd. In figuur 16 is een globaal overzicht van de indeling van de appartementen weergegeven. De gang en de ontvangstruimte zijn gezamenlijke ruimten. De totale ruimte bedraagt circa 210 m², waarvan circa 19.5 m² als gezamenlijk wordt gebruikt. Daarnaast wordt nog een klein gedeelte privé gebruikt. De appartementen blijven onder de 50 m².



Figuur 18: Globaal overzicht appartementen

Beëindiging agrarisch bedrijf

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Gelet op de ligging van het voormalige agrarisch bedrijf, dicht tegen de kern aan, is agrarisch hergebruik niet haalbaar. Om de locatie zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, welke worden hergebruikt voor het recreatiebedrijf. Hierdoor is volledige sanering niet passend. Het agrarisch bedrijf zet zich voor als recreatief bedrijf. Het bedrijf is passend op de locatie en versterkt het toerisme in de gemeente Woensdrecht.

5.2 Parkeren/verkeer

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte van een camping bestaan geen vaste kerncijfers. Bij de beoogde ontwikkeling wordt er vanuit gegaan van 1 parkeerplaats per verblijf. Op de camping zijn in totaal 50 standplaatsen x 1 parkeerplaats = 50 parkeerplaatsen. Het is mogelijk om op de standplaats te parkeren.

Daarnaast zijn binnen het bouwvlak 32 parkeerplaatsen aanwezig voor de dagrecreatie activiteiten.

Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Er is voldoende plaats om op eigen terrein te parkeren.

Verkeer

De planlocatie is gelegen aan een doodlopende straat. De locatie wordt alleen gebruikt als bestemmingsverkeer van en naar de locatie. Op de locatie is voldoende ruimte om te keren.

5.3 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen in het overgangsgebied van de kern naar het buitengebied. De camping is omheind met bomen. De wei heeft een open karakter naar het achterlandschap toe, hierdoor ontstaat een overloop naar het buitengebied. Op figuur 17 is de landschappelijke inpassing weergegeven. De landschappelijke inpassing past in de omgeving en geeft een afronding aan de kern, de gebouwen die op de locatie Dorpsstraat 51 aanwezig zijn worden de beplanting uit het zicht van het buitengebied gehouden.



Figuur 19: Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan, een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden geven. Daarna wordt in paragraaf 6.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen'. Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

6.4 Toelichting bestemmingen

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan buitengebied 3^e herziening' van de gemeente Woensdrecht, zoals die gelden op het moment van vaststelling van dit wijzigingsplan.

Recreatie - Beijaartshoeve

De voor de bestemming 'Recreatie –Beijaartshoeve' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een kampeerterrein voor maximaal 60 standplaatsen (toeristisch), waarvan maximaal 4 stacaravans/chalets en maximaal 4 trekkershut met een maximale oppervlakte van 40 m²;
- maximaal 100 m² ondersteunende horeca;
- maximaal 5 toeristische appartementen
- dagrecreatieve voorzieningen tot een maximale oppervlakte van 750 m², waarvan maximaal 100 m² ten behoeve van ondersteunde horeca;
- wonen in een bedrijfswoning, waarbij tevens beroep aan huis tot een maximale oppervlakte van 60 m² is toegestaan;

- ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone', de ecologische verbindingzone. De regeling opgenomen in artikel 3 dient in acht te worden genomen;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied', tevens voor de bescherming en instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle gebied.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor de ontwikkeling direct voor de ontwikkelende partij zijn. Voor zover door de gemeente kosten worden gemaakt, zijn deze afgedekt op basis van een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten is. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Voorontwerp-wijzigingsplan

Het voorontwerp-wijzigingsplan is naar vooroverlegpartners toegestuurd voor een vooroverlegreactie. Er is een vooroverlegreactie binnen gekomen van het Waterschap Brabantse Delta. In de bijlage is de vooroverlegreactie toegevoegd aan onderhavig plan. Uit de overlegreactie blijkt dat het waterschap een positief wateradvies afgeeft.

8.2 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door één instantie een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is verwerkt in de 'Nota Zienswijzen wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht'. In deze nota is de zienswijze in kort samengevat en beantwoord. De nota is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Bijlagen

1. Berekening Kwaliteitsverbetering van het landschap

Berekening Kwaliteitsverbetering van het Landschap wijzigingsplan “Boerderijcamping Beijaartshoeve”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2015-03-26

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Berekening Kwaliteitsverbetering van het Landschap
wijzigingsplan "Boerderijcamping Beijaartshoeve"

Opdrachtgever: Boerderijcamping Beijaartshoeve
Dorpsstraat 51
4634 TN Woensdrecht

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990341
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Datum: 26 maart 2015

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2012' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2012 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 2.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in regio West –Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3

Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplan herziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Dorpsstraat 51 te Woensdrecht valt onder categorie 3. Voorgesteld wordt om in categorie 3 de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling.

Berekening kwaliteitsverbetering van het Landschap

Uitgangspunt is dat het beheer en onderhoud van de bestaande bomen is meegenomen in de berekening. Hierin zijn de bomen op het terrein zelf niet meegenomen, alleen de landschappelijke inpassing aan de rand van het terrein. Om de randen van het terrein te versterken wordt ter hoogte van de camperplaats en de camping nieuwe beplanting toegevoegd in de vorm van een struweelhaag.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Beijaartshoeve - Woensdrecht

Totale oppervlakte perceel	20148 m ²				
Hudige bestemming					
Agrarisch onbebouwd	4716 m ²	x	€ 5,00	=	€ 23.580,00
Agrarisch bouwvlak	15432 m ²	x	€ 20,00	=	€ 308.640,00
					€ 332.220,00
Nieuwe bestemming					
Agrarisch onbebouwd	4954 m ²	x	€ 5,00	=	€ 24.770,00
Intensieve recreatie bebouwd	8557 m ²	x	€ 40,00	=	€ 342.280,00
Extensieve recreatie onbebouwd	4539 m ²	x	€ 12,50	=	€ 56.737,50
Groenelement	2098 m ²	x	€ 0,50	=	€ 1.049,00
					€ 424.836,50
Waardevermeerdering					€ 92.616,50
Minimale basisinspanning 20%					€ 18.523,30
Investing					
<i>plankosten</i>					
Opstellen inrichtingsplan					€ 2.500,00
<i>Beheer en onderhoud</i>					
Landschapsbomen					
Onderhoud bomen <20 cm (10jr.)	13 st	x	€ 33,40	=	€ 434,20
Onderhoud bomen >20cm-60cm (10jr.)	57 st	x	€ 55,40	=	€ 3.157,80
Onderhoud bomen >60cm (10jr.)	5 st	x	€ 97,00	=	€ 485,00
Knotbomen					
Onderhoud bomen <30 cm (10jr.)	4 st	x	€ 26,80	=	€ 107,20
Onderhoud bomen >30-60cm (10jr.)	6 st	x	€ 73,80	=	€ 442,80
Onderhoud bomen >60cm (10jr.)	3 st	x	€ 97,20	=	€ 291,60
Knip en Scheerhaag					
Onderhoud knip en scheerhaag (10jr.)	319 m1	x	€ 11,70	=	€ 3.732,30
Bosplantsoenborder (Struweelhaag)					
Onderhoud bosplantsoen (10jr.)	532 m ²	x	€ 7,30	=	€ 3.883,60
Aankoop Beplanting (zie bijgevoegde offerte)					€ 3.330,36
Aanleg beplanting	795 st	x	€ 1,58	=	€ 1.256,10
Totaal					€ 19.620,96



Figuur 1: overzicht landschappelijke inpassing

Bijlagen

Landschapsplan Beijaartshoeve

Nr.	Latijnse naam	Nederlandse naam
1	Tilia cordata	Lindeboom
2	Fagus sylvatica	Beuk
3	Quercus Robur	Zomereik
4	Salix alba	Knotwilg
5	Fraxinus excelsior	Es
6	Populus tremula	Ratelpopulier
7	Alnus glutinosa	Zwarte els
8	Carpinus Betulus	Haagbeuk
9	Malus domestica	Appelboom
10	Prunus avium	Kersenboom
11	Juglans regia	Notenboom
12	Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje
13	Acer pseudoplatanus	Esdoorn
14	Prunus laurocerasus 'Rotundifolia'	Laurier
15	Robinia Pseudoacacia	Bolacacia
16	Gleditsia triacanthos	Valse christusdoorn
17	Corylus avellana	Hazelaar



Beplanting op de Beijaartshoeve



Landschappelijke inpassing (aanduiding 'groen-landschapselement')

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
tel: 076 599 03 41
info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Landschappelijke inpassing Beijaartshoeve - Woensdrecht

Offerte aankoop beplanting



Offerte

Schoenmakers advies bv
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359

KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 16-2-2015

Hierbij de vrijblijvende offerte voor de leveren van de beplanting voor het perceel aan de Dorpstraat 51 te Woensdrecht

stuks	Omschrijving	prijs	Totaal
523 M² Struweelhaag			
<i>aankoop</i>			
100	Carpinus betulus 175/200	€ 9,85	€ 985,00
115	Rosa canina 60/+ 3t	€ 3,15	€ 362,25
80	Cornus sanguinea 80 3t	€ 3,05	€ 244,00
60	Ligustrum vulgare 60/+ 3t	€ 1,65	€ 99,00
80	Sorbus aucuparia 120/150	€ 3,50	€ 280,00
60	Prunus spinosa 60/+ 3t	€ 1,85	€ 111,00
80	Acer campestre 60/80 2t	€ 1,95	€ 156,00
60	Prunus padus 100/120	€ 4,01	€ 240,60
80	Rhamnus frangula 120/150	€ 4,15	€ 332,00
80	Rhamnus cathartica 120-150	€ 4,15	€ 332,00
	Subtotaal		€ 3.141,85
	BTW Hoog 21%		€ -
	BTW Laag 6%		€ 188,51
	Totaal		€ 3.330,36

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakers advies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANgroen.

2. Vooroverlegreactie, waterschap Brabantse Delta, 17 oktober 2014



Gemeente Woensdrecht
Afdeling Publiekszaken
De heer I. Schalk
Postbus 24
4631 AA HOOGERHEIDE

Uw e-mail van : 11 september 2014
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *141IT020419*
Barcode :
Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 17 oktober 2014
Verzenddatum :

17 OKT 2014

Onderwerp: wateradvies voorontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Beijaartshoeve Woensdrecht' in de gemeente Woensdrecht

Geachte heer Schalk,

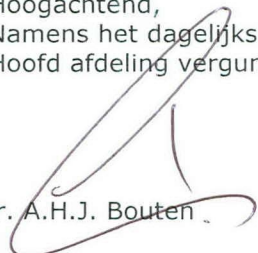
Op 11 september 2014 heeft u voorontwerp wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Beijaartshoeve Woensdrecht' toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp wijzigingsplan hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp wijzigingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen



ir. A.H.J. Bouten

3. Nota zienswijzen wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht'

Nota Zienswijzen
wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht'

Collegebesluit: 21 april 2015

Inhoudsopgave

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| 1. Inleiding | pag. 3 |
| 2. Lijst van ingekomen zienswijze | pag. 4 |
| 3. Beantwoording ingekomen zienswijze | pag. 5 |

1. Inleiding

Van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Beijaarhoeve Woensdrecht' ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door één instantie een zienswijze ingediend. Een overzicht van de ingediende zienswijze vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van de zienswijze.

2. Lijst van ingekomen Zienswijze

De volgende instantie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan 'Beijaartshoeve Woensdrecht':

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151	's-Hertogenbosch

3. Beantwoording zienswijze

Zienswijze Provincie Noord-Brabant

1. Wijze van bestemmen

De bestemming 'Recreatie – Beijaartshoeve' is niet opgenomen.

De bestemming is niet overgenomen in het GML- bestand. De bestemming zal in het plan worden opgenomen. Dit wordt aangepast op de verbeelding.

2. Zorgvuldig ruimtegebruik

Het bouwvlak is weliswaar verkleind, maar wordt naar oordeel van de provincie tevens de recreatiebestemming vergroot naar ca. 2 ha. Het totale ruimtebeslag neemt ter halve toe met ca. 0,5 ha.

Artikel 3.1 Verordening ruimte 2014 beantwoorden.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
Zie landschapsplan voor landschappelijke inpasbaarheid.
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Wordt behandeld in lid 2 van artikel 3.1.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Op de locatie is in het vigerende bestemmingsplan een Agrarische bestemming met waarden – landschapswaarden aanwezig met daarop een bouwvlak. Het vigerende bouwvlak van circa 1,5 ha ligt niet geheel over het plangebied. Het zuidelijkste gedeelte waar de camping zich heeft gevestigd heeft enkel de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. De camping is in de bestaande situatie daar ook al aanwezig. De bestaande regeling maakt dit al mogelijk.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
In de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden de bouwmogelijkheden verkleind, doordat het bouwvlak verkleind wordt van circa 1,5 ha naar circa 8557 m² en een maximaal bebouwd oppervlakte van 1075 m² is opgenomen op de verbeelding. Conform de huidige regeling is geen maximale grens aan bebouwing opgenomen. De gronden die gebruikt worden en ten dienste staan van de recreatieve bestemming, worden vergroot ten opzichte van het bestaande bouwvlak. In de bestaande situatie is al een camping aanwezig op de gronden, deze zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als Agrarisch met waarden – Landschapswaarden. In het wijzigingsplan Beijaarthoeve krijgt de camping een recreatieve bestemming. Het gedeelte wat gebruikt wordt voor recreatieve daginvulling zoals boerengolf en tevens gebruikt wordt als weide was in het ontwerp wijzigingsplan bestemd als recreatieve bestemming, naar aanleiding van de zienswijze wordt dit gedeelte veranderd in een agrarische bestemming. Doordat de Beijaartshoeve zich nu meer kan gaan richten op de verblijfrecreatie, vervalt de dagrecreatieve daginvulling zoals de boerengolf, wat plaats vindt binnen de agrarische bestemming. De recreatieve bestemming wordt hierdoor verkleind en ontstaat er geen toename van het ruimtebeslag. In het vigerende bestemmingsplan is een agrarische bouwvlak van ca. 1,5 ha aanwezig. In de nieuwe situatie is er een recreatieve bestemming met een omvang van ca. 1,3 ha bestemd, waarvan een gedeelte van ca. 0,87 ha

is bestemd met een bouwvlak. In de bijlage is de nieuwe verbeelding toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen uitbreiding bestaat van het ruimtebeslag.

- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een stedelijke ontwikkeling, dus de ladder van duurzame verstedelijking is hierbij niet van toepassing.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
Gebouwen zijn enkel op te richten in het bouwvlak. Door het bestaande bouwvlak te verkleinen van circa 1,5 ha naar circa 8557 m² en een maximaal bebouwd oppervlak op te nemen van 1075 m², wordt de bebouwing geconcentreerd op het plangebied en is het niet meer mogelijk om nog meer bebouwing op te richten dan noodzakelijk is. Bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hergebruikt.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan worden de bovengenoemde aspecten nader onderbouwd.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan worden de bovengenoemde aspecten nader onderbouwd.
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
In hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan komt het parkeren en verkeer aan bod.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.
Niet van toepassing.

3. Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekeningsmethodiek - Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Hoe verhoudt de 20% van de bestemmingswinst tot het afsprakenkader?

De kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd als landschappelijke inpassing. Deze voldoet niet aan het afsprakenkader omdat een aanzienlijk deel van de landschappelijke inpassing bestaat uit al bestaande beplanting. Landschappelijke inpassing op het terrein en niet aan de buitenzijde.

Berekening kwaliteitsverbetering is toegevoegd. Uitgangspunt is dat het beheer en onderhoud van de bestaande bomen is meegenomen in de berekening. Hierin zijn de bomen op het terrein zelf niet meegenomen, alleen de landschappelijke inpassing aan de rand van het terrein. Om de randen van het terrein te versterken wordt ter hoogte van de camperplaats en de camping nieuwe beplanting toegevoegd in de vorm van een struweelhaag. In de bijlage is de berekening toegevoegd.

Bijlage 1: Verbeelding






Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Beijaartshoeve - Woensdrecht

Totale oppervlakte perceel	20148 m ²				
Hudige bestemming					
Agrarisch onbebouwd	4716 m ²	x	€ 5,00	=	€ 23.580,00
Agrarisch bouwvlak	15432 m ²	x	€ 20,00	=	€ 308.640,00
					€ 332.220,00
Nieuwe bestemming					
Agrarisch onbebouwd	4954 m ²	x	€ 5,00	=	€ 24.770,00
Intensieve recreatie bebouwd	8557 m ²	x	€ 40,00	=	€ 342.280,00
Extensieve recreatie onbebouwd	4539 m ²	x	€ 12,50	=	€ 56.737,50
Groenelement	2098 m ²	x	€ 0,50	=	€ 1.049,00
					€ 424.836,50
Waardevermeerdering					€ 92.616,50
Minimale basisinspanning 20%					€ 18.523,30
Investing					
<i>plankosten</i>					
Opstellen inrichtingsplan					€ 2.500,00
<i>Beheer en onderhoud</i>					
Landschapsbomen					
Onderhoud bomen <20 cm (10jr.)	13 st	x	€ 33,40	=	€ 434,20
Onderhoud bomen >20cm-60cm (10jr.)	57 st	x	€ 55,40	=	€ 3.157,80
Onderhoud bomen >60cm (10jr.)	5 st	x	€ 97,00	=	€ 485,00
Knotbomen					
Onderhoud bomen <30 cm (10jr.)	4 st	x	€ 26,80	=	€ 107,20
Onderhoud bomen >30-60cm (10jr.)	6 st	x	€ 73,80	=	€ 442,80
Onderhoud bomen >60cm (10jr.)	3 st	x	€ 97,20	=	€ 291,60
Knip en Scheerhaag					
Onderhoud knip en scheerhaag (10jr.)	319 m1	x	€ 11,70	=	€ 3.732,30
Bosplantsoenborder (Struweelhaag)					
Onderhoud bosplantsoen (10jr.)	532 m ²	x	€ 7,30	=	€ 3.883,60
Aankoop Beplanting (zie bijgevoegde offerte)					€ 3.330,36
Aanleg beplanting	795 st	x	€ 1,58	=	€ 1.256,10
Totaal					€ 19.620,96





-  Plangebied
-  Intensieve recreatie bebouwd
(Bouwvlak ca. 8557 m² met maximum bebouwd oppervlakte van 1075 m²)
-  Extensieve recreatie onbebouwd
-  Agrarisch onbebouwd
-  Groenelement

VDT00E



versterking
landschappelijke
inpassing
d.m.v.
struweelhaag

wei

Landschappelijke inpassing
(aanduiding 'groen-landschapselement')

WPT02 0016/0000

WPT02 0016/0000

WPT02 0016/0000

WPT02 0016/0000

WPT02 0016/0000

WPT02 0016/0000

WPT02 0016/0000

garage
(prive)

woning
(prive)

appartementen
244 m²

multi
functionele
ruimte
ca. 450 m²

dieren-
verblijf
60 m²

42 m²

Camperplaatsen

open loods
45 m²

stacaravan

stacaravan

Speeltuin

Camping

trekkershut

Camping

Camping

parkeren

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

p p p p p p

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

18.0

1